

ALLEGATO A

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI LAUCO

PROVINCIA DI UDINE

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE AI  
SENSI DELLA LEGGE n. 392/1978 e succ. mod. ed int.

L'anno duemiladiciotto, addì                      del mese di                      (gg/mm/aaaa),  
nella Residenza Municipale di Lauco (Ud), in via Capoluogo, n. 104 avanti a  
me Bulfon dott.ssa Paola, Segretario del Comune di Lauco, richiesto ed  
autorizzato, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del Decreto Legislativo 18  
agosto 2000, n. 267 e succ. mod. ed int., a rogare nell'interesse del Comune,  
gli atti in forma pubblico amministrativa, sono personalmente comparsi i  
signori:

- **Veritti arch. Gino**, nato ad Udine, il 03.10.1966, domiciliato per l'effetto  
presso la sede legale dello stesso Ente, in Lauco, (Ud), Via Capoluogo, n. 104,  
che interviene in questo atto in nome e per conto del **COMUNE DI LAUCO** –  
codice fiscale 84000150304 - d'ora innanzi denominato "Locatore", ai sensi e  
per gli effetti degli artt. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.  
267 e succ. mod. ed int., in qualità di Titolare della Posizione Organizzativa  
del Servizio Tecnico Manutentivo Associato, costituito con la convenzione  
attuativa dd. 28.06.2016, n. 52 Scritt. Priv., tra i Comuni di Villa Santina, Lauco  
e Raveo, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 1/2006 e succ. mod. ed int.,  
nominato come tale con provvedimento del Sindaco del Comune di Villa  
Santina (Ente Capofila) dd. 01.07.2016, prot. n. 8384, previa deliberazione  
G.C. n. 29 del 29.06.2016, esecutiva a norma di legge;

- Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, di seguito denominato “Conduttore”;

Dell'identità personale e capacità giuridica di detti comparenti, io Segretario Comunale Rogante, sono certo,

### **PREMESSO**

- che con delibera della Giunta comunale n° 27 del 23.04.2018, esecutiva, si è demandata al Titolare di P.O. del Servizio Tecnico Manutentivo Associato la predisposizione degli atti inerenti l'indizione e l'esperimento della procedura aperta per la locazione commerciale dei locali ubicati al piano terra dell'immobile, di proprietà comunale, sito in Lauco, Fraz. Avaglio, n. 147, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lauco, al 37, map. 395, sub. 2, da destinare esclusivamente ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ed esercizio di vicinato;

- che con determinazione del sopra citato Titolare di P.O. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ si è approvato il Bando di Gara, lo schema di contratto e lo schema di avviso di procedura aperta per la sopra citata locazione;

- che con verbale di Gara n° \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ come confermato con determinazione del suddetto Titolare di P.O. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ si è aggiudicata tale locazione alla comparente Ditta, verso un canone mensile di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) – IVA di legge esclusa;

Ciò premesso tra le parti come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Art. 1 - Premessa**

Le premesse e l'allegato SUB “A” (planimetria), e SUB “B” (elenco arredi ed

attrezzature) formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

## **Art. 2 - Oggetto del contratto**

Il Locatore come sopra rappresentato, con il presente contratto, affida in locazione al Conduttore i locali ubicati al piano terra dell'immobile, di proprietà comunale, sito in Lauco, Fraz. Avaglio, n. 147, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lauco, al 37, map. 395, sub. 2, da destinare esclusivamente ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ed esercizio di vicinato, categoria catastale C01, classe 2<sup>a</sup>, unità immobiliare posta al piano terra ha una superficie commerciale complessiva di circa 467 mq., e meglio rappresentata nell' **allegato A)** al presente contratto di cui:

a) mq. 288 circa di area esterna, formata da una corte asfaltata sul lato nord-ovest (mq. 82) antistante l'ingresso, una tettoia di collegamento con il sottostante campo giochi sul lato ovest (mq. 18), un angolo per giochi per bambini e un campo per il gioco delle bocce sui lati sud ed est (mq. 188);

b) mq. 179 circa di superficie interna destinata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e ad esercizio di vicinato così disposta:

1. n. 2 locali per esercizio di somministrazione di alimenti e bevande per complessivi mq. 36;
2. n. 1 locale per esercizio di vicinato, di mq. 38;
3. n. 2 locali adibiti a magazzino, per complessivi mq. 80;
4. n. 1 servizio igienico con relativo locale di disimpegno, per complessivi mq. 4;
5. n. 2 vani tecnici (ct + vano scale), per complessivi mq. 21.

Nei locali è presente l'arredo di proprietà comunale come elencato nell'allegato B) al presente contratto che non potrà essere distolto dalla destinazione e salvo il normale deperimento, derivante dall'uso e vetustà, dovrà essere restituito al Comune Locatore al termine della locazione.

Non sono presenti pentole, stoviglie, piatti, posate e piccoli elettrodomestici da cucina e bar e quant'altro necessario per poter dare avvio all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L'immobile dispone dell'attestato di prestazione energetica di data 30.03.2018 in classe energetica nazionale **D**).

La porzione immobiliare sopra citata viene affidata in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova affinché venga utilizzata per l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande e di esercizio di vicinato, come descritta nelle relazioni allegate all'offerta per l'aggiudicazione della locazione di cui al presente contratto.

### **Art. 3 - Durata del contratto**

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal \_\_\_\_\_ e scadrà pertanto il \_\_\_\_\_. Il presente contratto è rinnovabile espressamente per un uguale periodo su semplice richiesta del Conduttore. Alla prima scadenza contrattuale, il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/1978 e succ. mod. ed int.

### **Art. 4 - Gestione dell'attività**

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande e di esercizio di vicinato nei locali a ciò adibiti sarà svolta in conformità alla vigente normativa in materia.

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le Leggi e i regolamenti disciplinanti

l'esercizio delle attività per le quali è stato locato l'immobile.

Il Conduttore dovrà curare personalmente, o attraverso proprio personale, la gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e l'attività inerente l'esercizio di vicinato, in conformità alle regole della buona tecnica, impiegandovi i mezzi necessari; il personale utilizzato dovrà essere dotato di abbigliamento rispettoso del decoro ed essere in possesso delle autorizzazioni e dei requisiti professionali previsti dalle normative vigenti.

La gestione dovrà essere svolta nel rispetto di tutte le norme tempo per tempo vigenti ed, in particolare, delle norme in materia di igiene e di sanità pubblica, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro nonché di quelle relative all'igiene sulla preparazione degli alimenti.

Il Conduttore si obbliga ad acquistare tutte le merci e le attrezzature occorrenti per la locazione in oggetto, stipulando a proprio nome tutti i contratti con i fornitori, fermo restando che il Comune di Lauco è del tutto estraneo alla gestione e non risponde in alcun modo dell'adempimento delle obbligazioni assunte verso i terzi dal Conduttore medesimo.

Il Conduttore è obbligato a provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e relativi impianti nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le attrezzature relative all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e di esercizio di vicinato. Per la manutenzione ordinaria dell'immobile e relativi impianti, a titolo esemplificativo non esaustivo, si intende: piccole riparazioni, manutenzione e piccole riparazioni di impianti elettrici, idrici e di riscaldamento e altri impianti presenti nell'immobile, pulizia canne fumarie, ricarica, ispezioni e collaudi di estintori, presidi antincendio, vie di fuga, compresa la sostituzione delle batterie delle lampade di emergenza,

sifoni e colonne e rete di scarico, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti, sfalcio e pulizia dell'area esterna, manutenzione dell'area destinata a campo per il gioco delle bocce e dei giochi esterni, manutenzione di pavimenti e rivestimenti, sgombero neve, verniciatura di serramenti in legno e parti in metallo deteriorate dal tempo, sostituzione di serrature, maniglie ecc., sostituzione rubinetteria, rinnovo tinteggiature dei locali e ogni altro intervento definito dalle norme in materia edilizia "di manutenzione ordinaria".

Gli arredi e le suppellettili di proprietà del Conduttore, al termine della locazione, dovranno essere rimossi a cura e spese del medesimo salvo diversa pattuizione scritta con il locatore.

Il Conduttore prende atto al fine delle attività che intende svolgere che nello stesso immobile sono presenti:

- a) al primo piano una sala riunioni multiuso per attività sociali usata all'occorrenza direttamente dal Comune o concessa ai cittadini richiedenti per varie attività e sede di seggio in occasione di tornate elettorali o referendum;
- b) al secondo piano una unità abitativa locata;

Il Conduttore, altresì, dovrà permettere il libero transito pedonale sull'area esterna posta ad ovest al fine di garantire il collegamento tra il campo giochi sottostante i locali della attività e la soprastante strada comunale.

#### **Art. 5 - Canone di locazione**

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra dalla data di inizio della locazione e la suddetta clausola è condizione essenziale per la stipulazione del contratto.

Il canone mensile di locazione è stabilito in € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_, \_\_\_\_), IVA di legge esclusa, come risultante dall'offerta presentata in sede di

Gara, da pagarsi in rate mensili anticipate di € \_\_\_\_\_  
 ( \_\_\_\_\_ ) ciascuna, da corrispondere al domicilio del Locatore entro il giorno 5 del mese. Decorso tale termine il Locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti. Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 e succ. mod. ed int. il canone di locazione dovuto dal Conduttore sarà automaticamente ed annualmente adeguato a decorrere dal secondo anno di locazione nella misura del 100% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a cura del Locatore. Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge e al domicilio del Locatore, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del Conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del Locatore, a norma dell'art. 1456 Codice Civile. In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il Conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato pari a quello legale.

#### **Art. 6 - Destinazione dei locali oggetto del contratto**

Il Conduttore non potrà modificare la destinazione d'uso dei locali così come indicata negli atti di aggiudicazione della locazione.

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato, pena nullità, per iscritto dal Locatore. L'inosservanza del presente atto determina "*ipso jure*", la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore ai sensi dell'art. 1546 C.C. I miglioramenti e le addizioni autorizzati che risultano inamovibili, al

termine del rapporto resteranno a favore del Locatore senza che da questo sia dovuto compenso alcuno al Conduttore.

#### **Art. 7 - Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa**

Il Conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata A.R. o P.E.C. inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, e succ.mod.ed int., debba essere esplicitamente adottata dal Conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di avviamento.

#### **Art. 8 - Deposito cauzionale**

A garanzia delle obbligazioni assunte, ad ordine del Conduttore sono depositate presso la Tesoreria comunale n° 3 (tre) mensilità del canone con cui è stata aggiudicata la gara pari ad € \_\_\_\_\_, .- ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_), con versamento in data \_\_\_\_\_. Tale deposito, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che il Conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

#### **Art. 9 - Responsabilità e polizza assicurativa**

Il Conduttore è direttamente responsabile di eventuali danni che fossero arrecati alle persone e/o alle cose tanto dell'Amministrazione che di terzi, sia in corso di esecuzione del contratto sia in conseguenza del medesimo, senza riserve o eccezioni. A tale scopo Egli ha presentato a pena di decadenza, all'atto della stipula del contratto, apposita polizza assicurativa a copertura dei rischi da responsabilità civile a tutela dei terzi (compreso il Comune di Lauco,



derivanti dalla locazione in oggetto. Il massimale unico dell'assicurazione non potrà essere inferiore a € 2.500.000,00.

La stipula della polizza non esonera il Conduuttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal medesimo con il contratto e specificate nel presente contratto. La polizza di cui sopra dovrà essere rinnovata sino al termine del rapporto contrattuale.

Ogni costo riferito alla copertura assicurativa di cui al presente articolo s'intende ad esclusivo carico del Conduuttore.

Il Conduuttore si assume in proprio ogni responsabilità, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune di Lauco, in caso di infortuni ed in caso di danni arrecati eventualmente al proprio personale o a terze persone e/o alle cose tanto dell'Amministrazione che di terzi, in dipendenza della presente locazione. Resta fermo l'obbligo per il Conduuttore di tenere indenne il Comune di Lauco da ogni risarcimento anche per danni che eccedano l'importo assicurato.

#### **Art. 10 - Divieto sublocazione**

Il Conduuttore non può sublocare né totalmente, né parzialmente l'immobile senza il consenso del Locatore prestato in forma scritta.

#### **Art. 11 - Esonero dalla responsabilità**

Il Conduuttore dichiara di aver preso visione dei locali e dell'arredo e di accettarli nello stato o grado in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente atto, il Conduuttore esonera il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

#### **Art. 12 - Oneri a carico del Conduuttore**

Ai sensi dell'articolo 9 della Legge n. 392/1978 e succ. mod. ed int. sono a

carico del Conduttore, per tutto il periodo della locazione, le spese gravanti sull'immobile locato quali: fornitura dell'energia elettrica, del telefono, del combustibile per riscaldamento, dell'acqua, la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, la pulizia, lo spurgo degli scarichi, nonché la fornitura di altri servizi comuni. Tutte le tasse, imposte, multe o altri oneri relativi alla gestione del locale per la somministrazione di alimenti e bevande ed esercizio di vicinato sono a carico del Conduttore.

Il Conduttore si impegna comunque a rimborsare immediatamente al Locatore gli oneri suddetti qualora questi debba per qualsiasi ragione eseguirne il pagamento, previa richiesta scritta del medesimo Locatore.

Tutte le riparazioni ordinarie di cui all'art. 1609 del C.C. sono a carico del Conduttore così come ogni altra inerente agli impianti ed ai servizi: il Locatore potrà sostituirsi al Conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione. In caso contrario, la somma sborsata, sarà prelevata dal deposito cauzionale che dovrà essere integrato dal Conduttore entro venti giorni naturali e consecutivi dalla richiesta del Locatore, pena la risoluzione del contratto.

Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio e sulle parti comuni (ristrutturazione, sostituzione di impianti centralizzati o di parti di essi, ecc...) sono a carico del Locatore. Il Conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività, poste in essere dai terzi, aventi materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino ad essi danni (spandimento di acqua, fughe di gas ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata). Il Conduttore si

impegna a consentire al Locatore o suoi incaricati l'accesso all'immobile oggetto del presente contratto per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o, durante gli ultimi sei mesi del rapporto, per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione.

#### **Art. 13 - Oneri fiscali e spese contrattuali**

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Conduttore. Sono parimenti a carico del Conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi compresi i diritti contrattuali e d'asta.

#### **Art. 14 - Modifiche alle clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto. Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

#### **Art. 15 - Foro competente**

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Udine (Foro del Comune).

#### **Art. 16 - Codice di comportamento/Anticorruzione**

Il Locatore, con la firma del presente atto, dichiara:

- di aver preso visione del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Lauco, adottato con delib. G.C. n. 126 del 31.12.2013;

- di aver preso visione del Piano triennale di prevenzione della corruzione

2018/2020, approvato con delib. G.C. n. 4 del 24.01.2018;

- di essere informato che i predetti documenti sono consultabili e scaricabili dal

Sito internet istituzionale del Comune di Lauco [www.comune.lauco.ud.it](http://www.comune.lauco.ud.it).

(Sezione Amministrazione Trasparente), rispettivamente:

- Sottosezione di 1^ livello: Disposizioni generali; sottosezione di 2^ livello: Atti

generali;

- Sottosezione di 1^ Livello: "Altri contenuti – Accesso Civico – Resp.

Trasparenza – Prevenzione corruzione.

#### **Art. 17 - I.V.A.**

Le Parti dichiarano che la presente locazione è soggetta ad I.V.A. e, pertanto,

agli effetti dell'imposta di registro, chiedono l'applicazione dell'imposta in

misura fissa.

Letto, confermato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI LAUCO:

Il Responsabile del servizio

(VERITTI arch. Gino)

IL LOCATARIO

Il Locatario, a norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, dopo attenta

lettura degli articoli del presente contratto e rilettura degli artt. 1,2, 3, 4, 5, 6, 7,

8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 dichiara di approvarli espressamente.

Lauco, lì \_\_\_\_\_

IL LOCATARIO

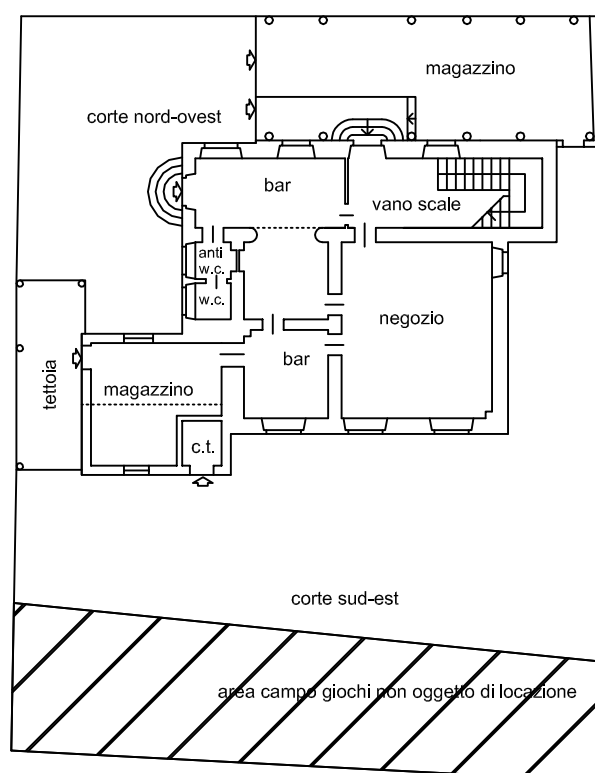
Il presente atto è stato convertito in modalità elettronica, ai sensi dell'art. 11, comma 13, del Decr. Legisl. 163/2006, come modificato dall'art. 6, comma 3, del D.L. n. 179/2012, convertito in Legge 17 dicembre 2012, n. 221.

Appongo, quindi, in presenza delle Parti la mia firma digitale.

IL SEGRETARIO COMUNALE ROGANTE

(BULFON dott.ssa Paola)

ALLEGATO SUB A)



**DESCRIZIONE ARREDI ED ATTREZZATURE PRESENTI PRESSO I LOCALI**

**LOCALE ESERCIZIO DI VICINATO:**

- banco refrigerato di cm.190x114x128h con piano esposizione in acciaio inox, chiusura con vetri curvi temperati, illuminazione interna, circolazione ventilata dell'aria, con banco laterale di servizio, (marca euro cryor)
- banco servizio cassa sagomato di cm.250x60x90h, eseguito in finitura laminato tipo ciliegio con piano superiore in granito.
- murale latticini refrigerato di cm. 125x57x200h
- retrobanco di cm.200x70x240h, con struttura in metallo verniciato, schienale nobilitato, piano per affettatrice, cesti pane e piani in nobilitato con chiusura superiore.
- n. 2 elementi esposizione frutta e verdura serie "primizie" per ml.2,00x2.40h.
- n. 3 elementi gondola esposizione per complessivi cm.407x90x150h.
- n. 6 elementi murali per complessivi cm.685x50x240h.
- elementi murali di cm. 200x50x240h senza base , completi di 30 ganci.
- illuminazione a soffitto con n.9 plafoniere con raccordi.

**LOCALI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE**

- banco bar ad angolo di cm.280x80x114h eseguito con pannelli rivestiti in legno di ciliegio placcato, zoccolatura e bancalina sopraelevata in granito, piano di servizio in acciaio inox.  
parte sottostante con cella a 3 vani con 1 sportello e 2 cassettiere doppie. completa di evaporatore e gruppo remoto.
- retrobanco sagomato ad angolo di cm. 470x3 0/60x240h, eseguito con pannellature idrorepellenti nobilitate, piano di servizio in acciaio inox con lavello ad una vasca. parte sottostante con vani a giorno, vani chiusi con antine, zona caffè' con battifiltro e tramoggia vuoti e zona spintura.  
parte superiore con schienali e fianco di finitura in legno placcato e parte in granito, con ripiani portabottiglie in vetro.
- bottigliera pensile di cm. 210x25x45, eseguita con pannelli di legno placcato, alzatina in legno e vetro sagomato, con 4 faretti alogeni.
- mensola snack sagomata di cm.160x30/50 eseguita in granito.
- n. 3 tavoli con piano in legno cm.70x70 e fusto in ghisa e legno.
- n. 12 sedie e 1 sgabello in legno di faggio con sedile imbottito e rivestito in stoffa.
- controsoffitto in cartongesso, nella zona banco bar.
- illuminazione posta nel controsoffitto composta da n. 9 faretti a basso consumo con chiusura in vetro acidato e 4 appliques a parete con lampada e vetro diffusore opale..
- cucina componibile in laminato plastico, piano in postformato, composta dai seguenti elementi:  
base lavello cm.90, base cottura a 4 fuochi cm. 60, base nautra di cm.60 con anta, pensile scolapiatti da cm.90, pensile cappa da cm.60, pensile nautro da cm.60, frigo ignis a 2 porte,  
tavolo in laminato con struttura e gambe in legno dim. cm. 120x80, n. 4 sedie in legno di faggio.